

**IHR ZUHAUSE AUS HOLZ – ehrlich, warm und voller  
Möglichkeiten auf einer Ebene!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 7939/2300161543**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2770 Gutenstein
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Nutzfläche:</b>	100,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 76,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,81
<b>Kaufpreis:</b>	217.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Birgit Pinczker**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf















Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**  
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.





Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

**Schlicht. Schön. Und einfach besonders – Ihr Holzhausparadies!**

**Nachhaltig, umweltfreundlich, sehr gutes Raumklima, und ökologisches Wohngefühl sind nur einige, positive Punkte! Die Highlights sind die Bewässerungsanlage für den gesamten Garten, Platz für 2 - 3 Autos, Heizung und Kühlung durch Wärmepumpe und die Möglichkeit auf einer Ebene zu wohnen.**

Dieser moderne, 2019 neu gebaute **Bungalow in Holzmodulbauweise** vereint alles, was das Herz begehrt und bietet Ihnen auf **angenehmen 100 m² Nutzfläche** ein harmonisches Wohnambiente, das sich ideal für Jungfamilien oder Paare eignet.

Der Bungalow besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung. Über den Vorraum erreichen Sie das zentral gelegene Wohn-Esszimmer mit offener Küche. Von hier aus geht es rechts in zwei Zimmer, links in ein Zimmer und den Wintergarten, sowie das Badezimmer mit Fußbodenheizung, Fenster, Waschmaschinenanschluss, Dusche und WC. Das Haus wird fast gänzlich möbliert übergeben. Sogar Kleinigkeiten, wie einiges an Geschirr bleiben im Haus. Sie können somit gleich einziehen und loslegen. Sie heizen und kühlen mit einer Wärmepumpe.

Genießen Sie die warmen Sommertage in Ihrem eigenen **Garten**, der Ihnen einen herrlichen Grünblick bietet. Ob zum Entspannen, Grillen oder für die Kinder zum Spielen – Ihr Garten wird zum Rückzugsort der besonderen Art. Im hinteren Bereich wurde mit einem Platz für eine Lounge begonnen. Diese gehört noch fertiggestellt. Weiters sind zwei Außenstellen noch mit der Holz-Dämmung zu adaptieren, das Gras benötigt einen Schnitt und der Innenbereich nach Ihren Bedürfnissen angepasst und die Erweiterungen fertig gestellt. Die Gartenmöbel bleiben im Haus.

Ein großzügiger Autoabstellplatz bietet Ihnen 2-3 Stellplätze mit direktem Zugang zum Haus. Hinter dem Haus befindet sich viel Grün und ein Weg, der zum Spaziergehen einlädt.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend. Ob Sie mit dem Bus oder dem Zug in die benachbarten Städte reisen möchten, die Anbindung ist schnell und unkompliziert. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den umliegenden Orten. Freizeitmöglichkeiten, Ausflugsziele und viele Wandermöglichkeiten finden Sie rund um Gutenstein.

**Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr Holzhaus in Gutenstein wartet auf Sie! Ich freue mich auf Ihr eMail oder Ihren Anruf!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <4.000m

Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <4.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <4.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap